

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan "Breit"
der Gemeinde Kork, Kr. Kehl

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 34)
 2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (Bau NVO).
 3. §1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S 208)
 - ~~4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S 938)~~
 - ~~5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187)~~
 4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung
- B) Festsetzungen: für Baden-Württemberg v. 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO.

§ 2

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Eintragung im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl & der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs 1 BauNVO als festgesetzt.
 2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
 3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nicht § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.
=====
- Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

~~Desgleichen für die drei an der Breitestrasse eingeplanten zweigeschossigen Gebäuden.~~

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, ~~Doppelhäuser~~ oder Baugruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs 2 Satz 2 BauNVO. ~~Doppelhäuser und Baugruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.~~

3. Für die Stellung & die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1 Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen & Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- & Baulinienplan.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- & Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,0 m betragen.

2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,0 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen sollen nicht länger als 30 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

2. Die Höhe der Gebäude darf von Strassenoberkante bis zur Traufe betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden ~~4,5 m~~ 4,0 m,

Bei zweigeschossigen Gebäuden ~~7,0 m~~ 6,50 m,

~~Bei dreigeschossigen Gebäuden 10,0 m~~ ²

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) soll 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante hergestellte Straße.

~~4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude tatsächlich mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,7 m beträgt.~~

5. An- & Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6. Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse & Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

7. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

bei Steildach mindestens 48° ,

bei Flachdach darf sie höchstens 24°

betragen.

Bei zwei- & mehrgeschoßigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 32° , ~~ausnahmsweise 48°~~ betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

8. Im Dachraum dürfen Wohnungen & Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung & Belüftung des nicht-ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Steildächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau, zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11

Nebengebäude & Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im Rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude

zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.

3. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

Die Traufhöhe freistehender Garagen darf 2,50 m nicht übersteigen.

§ 12 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassen einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
- b) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Strasseneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs 2 der Kreisbauordnung.

2. In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen & Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

3. Vorplätze müssen planiert und besetzt werden.

§ 14

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind

a) Bei zentralen Kläranlagen unmittelbar in das Ortskanalnetz und solange die Kläranlage noch nicht erstellt ist

b) in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

~~§ 16~~

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs 2, Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

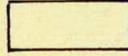
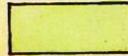
Für Ausnahmen & Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamt **KEHL** über Bebauungsvorschriften vom ~~der DVO~~ der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich dabei insbesondere um § Abs und Abs , sowie die §§ bis dieser Bebauungsvorschriften.

ZEICHENERKLÄRUNG

	VORHANDENE STRASSENLINIE
	" BAULINIE
	FESTZUSTELLEND E STRASSENLINIE
	" BAULINIE
	ÖFFENTLICHE STRASSEN UND PLÄTZE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (AUSGENOMMEN GARAGEN)
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEPLANTE "
	PLANUNGSGRENZE
(WA)	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
	BAUGRENZEN

